

Bebauungsplan “Mühlwiesen II” in Steinhausen Stadt Bad Schussenried

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017. I 3634,
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786
3. **Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg**
Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 GBl. 2010, 357, 358, ber. 416, letzte berücksichtigte Änderung:
mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
4. **Planzeichnungsverordnung (PlanzV)**
vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 I 1057
5. **Gemeindeordnung (GemO)**
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000, 581, ber. S. 698, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1 - 23 BauNVO)

1.	Art der baulichen Nutzung	§9(1)1	BauGB
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 4	BauNVO
1.1.	Einschränkung von Nutzungen im WA-Gebiet:	§ 4(3)	BauNVO
1	von den nach § 4(3) genannten Nutzungsarten sind: -Gartenbaubetriebe und -Betriebe des Beherbergungsgewerbes -sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, -Anlagen für Verwaltungen, -Tankstellen nicht zulässig		
2.	Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Einschrieben im Plan (*Zahlenwerte sind nur Beispiele)	§ 9(1)1	BauGB

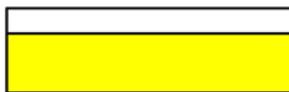
GRZ = siehe Eintrag im Planteil	max. Größe der Grundfläche (GRZ) der baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)1	BauNVO
GFZ = siehe Eintrag im Planteil *	max. Größe der Geschoßfläche (GFZ) je Quadratmeter Grundstücksfläche	§ 16(2)2	BauNVO
WH = siehe Eintrag im Planteil	Wandhöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH) Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand des Hauptbaukörpers, also nicht an den Vorbauten, Dachvorsprüngen, mit der Ausenkante der Dachfläche (Oberkante Bedachungsmaterial). Bei untergeordneten Flachdächern ist die festgesetzte Wandhöhe, definiert als OK = Oberkante Attika, einzuhalten. Die festgesetzte Wandhöhe ist gleichzeitig die Höchstgrenze der Gebäudehöhe.	§ 16(3)2	BauNVO
GH = siehe Eintrag im Planteil	Gebäudehöhe als Höchstgrenze über Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EFH)	§ 16(3)2	BauNVO
EFH = siehe Eintrag im Planteil	Höhenlage der Gebäude: Die EFH = Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe mit Höhenangabe über Normal Null ist im Planteil festgelegt. Die EFH darf bis max. +30 cm über- und bis max. -90 cm unterschritten werden.	§ 9(2)	BauGB
	3. Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan	§ 9(1)2	BauG
	3.1. offene Bauweise	§ 22	BauNVO
	3.2 Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.	§ 3(1+3)	BauNVO
	3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenlage der Gebäude (EFH)	§ 16(5)	BauNVO
	3.4 Garagen und/oder Stellplätze Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.	§ 9(1)4	BauGB § 12 BauNVO
	4. Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind:	§ 9(1)2+4	BauGB, §23 BauNVO
	4.1 nichtüberdachte Stellplätze		
	4.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren) mit mindestens 3,00 m		

Abstand zur Grundstücksgrenze.

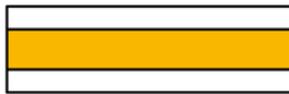
- 4.3 Nebengebäude (keine Garagen) mit bis zu je 40 m³ Rauminhalt, und max. 3,25 m Gesamthöhe bei einem Gesamtrauminhalt bei mehreren Nebengebäuden von max. 60 m³.

Garagen mit Flachdach, begrünt als Grenzbebauung entsprechend der Landesbauordnung. Mindestabstand zur öffentlichen Straße 5,00m

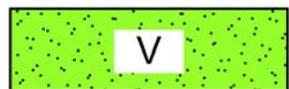
5. Öffentliche Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB



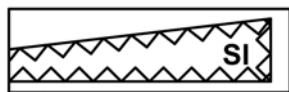
- 5.1 Straßenfläche



- 5.2 Fußweg bzw. Gehweg



- 5.3 Verkehrsgrün als Bestandteil der Straße



- 5.4 Sichtflächen an Einmündungen § 9(1)10 BauGB
Sichthindernisse über 70 cm Fahrbahnhöhe sind unzulässig.
Einzelne Bäume sind als Hochstämme zulässig, sofern deren unterste Astreihe im belaubten Zustand höher als 2,20 m über dem Sichtfeld beginnt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB

- 6.1 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 (1) 14 BauGB

- 6.1.1 Niederschlagswasser § 9(1) 20 BauGB

Der auf den privaten Grundstücken entstehende Niederschlagswasserabfluss darf direkt in die Abwasserkanalisation (Trennsystem) abgeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) ohne Zwangsentleerung.
Das Niederschlagswasser darf keine schädlichen Verunreinigungen aufweisen.
Das Niederschlagswasser kann alternativ auf dem Grundstück auf dem es anfällt gepuffert werden. Hierzu müssen auf den Privatgrundstücken Retentionszisternenanlagen und Sickermulden hergestellt werden.

Für Bedachungen und sonstige Bauteile die großflächiger mit Niederschlagswasser in Verbindung kommen sind Materialoberflächen aus Zink, Titan-

Zink, Kupfer und Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht dauerhaft mit anderen geeigneten Materialien dauerhaft beschichtet sind (z.B. Kunststoffbeschichtungen).

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

6.1.2 Bodenversiegelungen

Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrasen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, Rasengittersteine) oder in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

6.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB

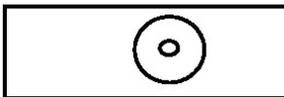
6.2.1 Wiederverwendung des Oberbodens

Oberboden der zu überbauenden Flächen ist fachgerecht abzutragen, zwischenzulagern und nach Abschluss der Baumaßnahme in einer Mindestschichtstärke von zusätzlich 20 cm auf dem übrigen Baugrundstück aufzutragen.

6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1) 25a BauGB

Einzelpflanzgebote

Die Lage der Bäume auf dem Grundstück ist nicht verbindlich.



Pflanzgebot Einzelbäume

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Einzelbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

Je Baugrundstück bis 600 m² Größe ist mindestens mit 14-16 cm Stammumfang ein Laubbaum oder 1 orts-typischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen (Arten lt. Pflanzliste). Die Obstbäume haben einen Mindeststammumfang von 10-12 cm aufzuweisen. Pro Baugrundstück über 600 m² Größe sind mindestens 2 der genannten Bäume zu pflanzen. Abgehende Bäume sind zu ersetzen.

Folgende Laubbaumarten sind zu verwenden:

Feldahorn	Acer campestre (auch in Sorten)
Vogelkirsche	Prunus avium (auch in Sorten)
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia (auch in Sorten)
Winter-Linde	Tilia cordata
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

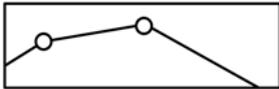
oder heimische Obstbäume

- | | | | |
|-----|---|----------------|-------|
| 6.4 | Erdwärmenutzung
Die Bohrtiefe für Anlagen der Erdwärmenutzung wird auf max. 80 m Bohrtiefe begrenzt. Zum Betrieb von Erdwärmesondenanlagen darf ausschließlich Wasser als Wärmeträgermedium verwendet werden. | § 9 (1)
23b | BauGB |
| 7. | Schutzflächen
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen:

LR: Leitungsrecht zugunsten der
Allgemeinheit für Regenwasser- bzw. Oberflächenentwässerungsgraben | § 9(7) | BauGB |
| 8. | Planbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9(7) | BauGB |



HINWEISE



Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)

Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehende Gebäude



Bestehende Topographie
Höhenlinien und –angaben / Böschung

Bodenaushub

Unbelastetes Bodenaushubmaterial ist -soweit möglich – innerhalb des Planungsgebietes wiederzuverwenden.

Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das "neue Höhensystem" über Normal-Null (NN)
Auf der Grundlage des DHHN 12

Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

"Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen."

Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Einrichtungen für die Stromversorgung

Entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstückflächen in einem Geländestreifen von 0,5 Meter Einrichtungen für die Stromversorgung (Kabelverteilungsschränke) an einigen Stellen erforderlich.

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

Auf das Merkblatt „Wasserversorgung, Grundwasserschutz und Bebauungspläne“ wird hingewiesen.

Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen gelten die Verbote des [§ 29 WG-BW](#) und [§38 WHG](#). Es ist zu beachten, dass auch Nebenanlagen i.S. v. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig sind.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es sollte u.a. beachtet werden:

Auf Flächen deren Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation geleitet wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten..., sind nicht zulässig.

Materialien für Dachinstallation: Die Verwendung von unbeschichtetem

Kupfer, Zink, Titanzink und Blei für kleinräumige Dachinstallationen wie bspw. Verwahrungen, Dachrinnen und Fallrohre wird zwar trotz ihrer negativen Auswirkungen auf den Metallgehalt im Regenwasser toleriert, aus Gründen des Gewässerschutzes wäre jedoch ein Verzicht auf diese Materialien wünschenswert. Als Alternative für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, beschichtete Zink- oder Aluminium- und Kunststoffteile zur Verfügung.

Regenwasserverwendung

Bei der Verwendung von Regenwasser für z.B. Giesszwecke, WC-Spülung oder vergleichbare Zwecke wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei der Verwertung von Regenwasser im Haushalt (Wasch- und Reinigungswasser) hygienische Bedenken entgegenstehen.

Nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) muss die Inbetriebnahme einer Betriebswasseranlage, die zusätzlich zur Hausinstallation eingerichtet wird, beim Landratsamt – Fachbereich Gesundheit- angezeigt werden.

Grundwasserstand

Eine „wasserdichte Wanne“ wird empfohlen

Abwasser / Drainagewasser

Evtl. gesammeltes Drainagewasser ist über eine gesonderte Fremdwasserleitung direkt einer Vorflut zuzuführen. Ist dies nicht möglich, ist das Untergeschoss der Gebäude als „weiße Wanne“ auszuführen.

Dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserkörper erfordern die Durchführung eines getrennten Wasserrechtsverfahrens.

Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG

Das Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG) ist zu beachten.

Bohrtiefenbeschränkung Erdwärmesonden

Auf die Bohrtiefenbeschränkung für Erdwärmesonden bis 98 m und die mögliche Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt wird hingewiesen. Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Für Erdwärmesonden besteht aus Grundwasserschutzgründen eine Bohrtiefenbeschränkung. Bei Bedarf können die möglichen Bohrtiefen dann nach parzellenscharfer Einteilung beim Wasserwirtschaftsamt angefragt werden. Laut LGRB Informationssystem Oberflächennahe Geothermie (ISONG) sind Gasaustritte während der Bohr- und Ausrüstungsarbeiten sowie nach Sonden Einbau möglich.

Lärmbelastung durch Wärmepumpe

Durch den Betrieb von Luft-Wasser Wärmepumpen kann es bei ungünstiger Aufstellung durch tonhaltige Geräusche zu Lärmbelästigungen in der Nachbarschaft kommen. Es wird deshalb empfohlen solche Geräte abgewandt von Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude zu errichten bzw. zusätzliche Schalldämmmaßnahmen durchzuführen. Auf jeden Fall sollte an den benachbarten Baugrenzen oder Wohngebäuden der Beurteilungspegel nach der TA Lärm von 34 dB(A) nicht überschritten werden.

Landwirtschaftliche Emission

Im Südwesten liegt eine Hofstelle mit Fahrsiloanlage. Sofern die Hofstelle mit Fahrsilos weiterhin betrieben wird, sind Geruchsimmissionen an den angrenzenden Wohngebäuden, die sich für das Wohnen in einem allgemeinen Wohngebiet nachteilig auswirken können, nicht auszuschließen. Während der Erntezeit ist zu befürchten, dass die Immissionsrichtwerte der

RA Lärm für allgemeine Wohngebiete überschritten werden. Weiterhin muss insbesondere zu Erntezeiten verstärkt mit landwirtschaftlichem Fahrverkehr gerechnet werden, zudem ist auch weiterhin mit Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen, wobei diese innerhalb des für ein Wohngebiet zulässigen Bereichs liegen. Diese Immissionen (Geruch aber auch Geräusche) sind zu dulden.

ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung vom 19.11.2020

Anerkannt:

Aufgestellt:

Altshausen, den 17.10.2019

zuletzt geändert: 19.11.2020 /15.04.2021



.....
Bürgermeister Achim Deinet

.....
Roland Groß